

TRANSMISSION DE PATRIMOINE

# Para-hôtellerie et pacte Dutreil : un rescrit confirme l'éligibilité au 787 C du CGI

À jour au 6 avril 2026

*Un rescrit de 2026 confirme l'éligibilité de la para-hôtellerie au pacte Dutreil (art. 787 C du CGI). Distinction avec la location meublée, portée de la position et transposabilité aux sociétés.*

## EN RÉSUMÉ

- La **para-hôtellerie** se distingue de la location meublée par la fourniture de prestations d'hébergement — elle échappe à l'exclusion du Dutreil introduite par la loi de finances pour 2024, confinant l'éligibilité du dispositif aux activités qui ne conduisent pas à gérer son propre patrimoine mobilier ou immobilier.
- Un **rescrit de 2026** valide l'éligibilité au 787 C d'une entreprise individuelle de para-hôtellerie, sous réserve du respect des conditions de forme.
- Le raisonnement **semble transposable aux sociétés** (787 B), mais aucune prise de position publique ne le confirme — un rescrit préalable est indispensable.
- Le principal risque reste la **requalification** en location meublée : la réalité et la continuité des prestations sont la condition sine qua non.

## — Introduction

Depuis la loi de finances pour 2024 (art. 23, loi n° 2023-1322 du 29 déc. 2023), la gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier est expressément exclue du pacte Dutreil. La location meublée classique ne peut plus en bénéficier — le législateur ayant réagi à l'annulation, par le Conseil d'État, de la doctrine administrative qui excluait cette activité sans fondement textuel (CE, 8e-3e ch. réunies, 29 sept. 2023, n° 473972). Pourtant, une activité immobilière résiste à cette exclusion : la **para-hôtellerie**. Fondée sur la fourniture de prestations d'hébergement concurrençant le secteur hôtelier, elle conserve une nature commerciale qui la place hors du champ de l'exclusion — la Cour de cassation ayant rappelé qu'une activité de location meublée ne revêt un caractère commercial que si elle est « accompagnée de prestations de services accessoires significatives revêtant le caractère d'un service para-hôtelier » (Cass. civ. 3e, 25 janv. 2024, n° 22-21.455).

Un **rescrit récent**, délivré début 2026 par une Direction départementale des finances publiques, vient le confirmer : une entreprise individuelle de para-hôtellerie est éligible au mécanisme de l'article 787 C du CGI — soit une **exonération de 75 % des droits de mutation à titre gratuit**. Analyse d'une position qui ouvre des perspectives de planification patrimoniale significatives.

## I. Para-hôtellerie et location meublée : la distinction clé

### A. Une différence de qualification essentielle...

La frontière entre location meublée et para-hôtellerie repose sur l'article 261 D, 4° du CGI, dans sa rédaction issue de l'article 84 de la loi de finances pour 2024. Sont qualifiées de para-hôtelières les prestations d'hébergement qui remplissent **deux conditions cumulatives** :

- Une durée **n'excédant pas trente nuitées** ;
- La mise à disposition d'un local meublé avec **au moins trois des quatre prestations** suivantes :
  - Le petit-déjeuner ;
  - Le nettoyage régulier des locaux ;
  - La fourniture de linge de maison ;
  - La réception de la clientèle.

(Art. 261 D, 4°-b du CGI ; BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20, n° 60 et s.)

Ces prestations sont le pivot de la qualification. En les servant en sus de la simple mise à disposition du bien meublé, elles permettent :

- Soumettre **de plein droit** les loyers à la TVA — offrant ainsi à l'investisseur la capacité de déduire la TVA supportée lors de l'acquisition, le cas échéant ;
- Bénéficier de **régimes fiscaux avantageux**, notamment le report d'imposition (art. 150-0 B ter du CGI) ou encore l'exonération ou l'exclusion d'assiette de l'IFI (art. 975 et 966 du CGI) ;
- Et désormais, bénéficier du régime favorable du **pacte Dutreil**.

*À noter : le Conseil d'État a récemment censuré certaines précisions doctrinales ajoutant à la loi, notamment sur la notion de nettoyage régulier et de fourniture de linge de maison (CE, 8e-3e ch. réunies, 12 nov. 2025, n° 498267). L'appréciation de ces critères se fait désormais au cas par cas.*

### B. ... qui ouvre une voie au pacte Dutreil

L'exclusion introduite par la loi de finances pour 2024 (art. 787 B et 787 C du CGI, dans leur rédaction issue de l'art. 23 de la loi n° 2023-1322) vise les activités de gestion de son propre patrimoine. Le contribuable qui se borne à louer un bien meublé tire des revenus de son patrimoine, et ne saurait dès lors prétendre au bénéfice du pacte Dutreil (BOI-ENR-DMTG-10-20-40-10, n° 15, 30 mai 2024).

La para-hôtellerie, en revanche, repose sur la fourniture de **prestations de services**. L'immeuble n'est plus l'objet de l'exploitation, mais le **support** d'une activité commerciale — pour reprendre la distinction posée par le Conseil d'État entre les immeubles qui sont les moyens permanents d'exploitation et ceux qui sont l'objet même de l'exploitation (CE, 29 sept. 2023, n° 469788, « Bagest »). L'administration fiscale le reconnaît elle-même :

« Sont considérées comme des prestations de nature hôtelière ou para-hôtelière, non soumises au régime fiscal de la location meublée, les conventions d'hébergement qui dépassent la simple jouissance du bien. »

(BOI-BIC-CHAMP-40-10, n° 20)

Cette qualification est cohérente avec la jurisprudence du Conseil d'État en matière de report d'imposition : une activité de location en meublé ne constitue un investissement économique que si elle consiste à fournir une prestation d'hébergement ou implique la mise en œuvre d'importants moyens matériels et humains (CE, 3e-8e ch. réunies, 19 avr. 2022, n° 442946).

## — II. De la théorie à la pratique : un rescrit lève le doute

### A. Une situation de fait solidement documentée...

Un entrepreneur individuel, implanté dans le sud de la France, exerçait depuis **plusieurs décennies** une activité de location saisonnière assortie de prestations para-hôtelières. Souhaitant organiser la transmission de son entreprise par voie de **donation-partage**, il a sollicité une prise de position formelle de l'administration fiscale sur le fondement de l'article L. 80 B, 1° du LPF.

Le dossier, particulièrement étayé, présentait un faisceau d'indices convergents en faveur de la qualification commerciale :

- Une inscription au RCS sous l'activité de loueur de meublés avec prestations de services para-hôtelières ;
- Un code APE **55.10Z** — Hôtels et hébergement similaire ;
- Un assujettissement effectif à la TVA, avec des déclarations mensuelles (CA3) ;
- Des contrats d'hébergement prévoyant les **quatre prestations** de l'article 261 D, 4°-b : petit-déjeuner, nettoyage régulier, fourniture de linge de maison et réception de la clientèle ;
- L'emploi de **plusieurs salariés** permanents et saisonniers, attestant de moyens humains significatifs ;
- Un volume d'environ **65 à 70 locations par an**, pour un chiffre d'affaires annuel supérieur à 200 000 euros.

L'ensemble de ces éléments témoignait d'une exploitation structurée, continue et substantielle — bien au-delà de la simple gestion locative d'un patrimoine immobilier.

### B. ... permettant d'obtenir une réponse sans ambiguïté

Saisi de la question suivante :

« Au regard de la situation de droit et de fait, pouvez-vous confirmer que l'activité de location meublée adjointe de prestations para-hôtelières est éligible au mécanisme prévu par l'article 787 C du CGI ? »

L'administration a répondu favorablement dans un raisonnement en deux temps :

- **D'abord, la qualification de l'activité.** Le service a relevé que le contribuable proposait des hébergements de courte durée assortis de l'ensemble des prestations visées à l'article 261 D, 4°-b du CGI. Il en a déduit que l'activité pouvait être « qualifiée de para-hôtelière et regardée comme concurrençant le secteur hôtelier ».
- **Ensuite, l'éligibilité au 787 C.** En conséquence de cette qualification, le service a conclu que « l'activité exercée est éligible au régime de faveur prévu à l'article 787 C du code général des impôts ».

Le raisonnement est limpide : parce que l'activité est para-hôtelière — et non de simple location meublée —, elle constitue une activité **commerciale** au sens des articles 34 et 35 du CGI, et non une activité de gestion de patrimoine. L'administration n'a formulé **aucune réserve** quant à l'application de l'exonération de 75 %, se bornant à rappeler que les conditions de forme du 787 C devaient être respectées.

*Pour mémoire : les conditions de forme de l'article 787 C du CGI supposent (i) une **détention préalable** de l'entreprise depuis plus de deux ans lorsqu'elle a été acquise à titre onéreux (art. 787 C, a ; BOI-ENR-DMTG-10-20-40-40, n° 30), (ii) un **engagement de conservation** de l'ensemble des biens affectés à l'exploitation pendant **six ans** — contre quatre ans avant la loi de finances pour 2026, applicable aux transmissions intervenues à compter du 21 février 2026 (art. 787 C, b ; BOI-ENR-DMTG-10-20-40-40, n° 50), (iii) la **poursuite effective de l'activité** pendant les trois années suivant la transmission (art. 787 C, c), et (iv) l'**exercice d'une activité opérationnelle** — à l'exclusion de la gestion de son propre patrimoine (BOI-ENR-DMTG-10-20-40-10, n° 15).*

Cette prise de position formelle est **opposable** à l'administration, tant que la situation de fait reste inchangée (art. L. 80 B, 1° du LPF). Elle ne constitue pas pour autant une instruction de portée générale — un autre contribuable ne peut s'en prévaloir directement, même si sa situation est comparable.

Mais au-delà de son opposabilité limitée, ce rescrit constitue un **signal fort** : saisie d'une demande correctement documentée, l'administration ne s'est pas opposée à l'éligibilité de la para-hôtellerie au Dutreil. La porte est ouverte — à condition de savoir la franchir.

### — III. Pour aller plus loin

#### A. Un raisonnement vraisemblablement transposable aux sociétés...

Le rescrit porte sur une entreprise individuelle (article 787 C), mais le raisonnement semble transposable aux **sociétés** relevant de l'article 787 B. L'exclusion y est rédigée dans les mêmes termes : est exclue « l'exercice par une société d'une activité de gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier ». Par symétrie, une société exerçant une véritable activité de para-hôtellerie ne gérerait pas son patrimoine — elle exploiterait un fonds de commerce parahôtelier.

L'argumentaire juridique serait le même : qualification commerciale au sens des articles 34 et 35 du CGI, assujettissement à la TVA, distinction entre l'immeuble-objet et l'immeuble-support. La mise en œuvre du 787 B serait toutefois plus exigeante que celle du 787 C, car elle imposerait des conditions structurelles supplémentaires :

- Un engagement collectif de conservation de deux ans minimum (art. 787 B, a) ;
- Un engagement individuel de conservation de **six ans** — depuis la loi de finances pour 2026 (art. 787 B, c) ;
- Une fonction de direction effective exercée par l'un des associés ayant souscrit l'engagement (art. 787 B, d) ;
- Appréciation de la **prépondérance** de l'activité éligible au regard d'un faisceau d'indices — chiffre d'affaires, actif brut immobilisé, effectifs — lorsque la société exerce plusieurs activités (BOI-ENR-DMTG-10-20-40-10, n° 20 ; Cass. com., 25 janv. 2023, n° 20-23.137).

À ce jour, **aucune prise de position publique de l'administration ne valide expressément l'application du 787 B à une société de para-hôtellerie**. Le rescrit de 2026, cantonné à l'entreprise individuelle, ne saurait être directement opposé par un autre contribuable. Si les fondements juridiques paraissent solides, la prudence commanderait de ne pas s'engager dans une telle opération sans avoir préalablement sécurisé la position par un rescrit propre à la structure concernée.

## B. ... sous réserve de certaines précautions

Deux risques méritent d'être signalés :

- Le premier est la **requalification** en location meublée simple : depuis la censure partielle de la doctrine TVA (CE, 12 nov. 2025, n° 498267, précité), la notion de régularité des prestations fait l'objet d'une appréciation plus stricte. Si les critères d'assujettissement à la TVA ne sont plus remplis — prestations de façade, nettoyage irrégulier, réception inexistante —, la qualification para-hôtelière tombe, et avec elle l'éligibilité au Dutreil.
- Le second est l'**abus de droit** (art. L. 64 ou L. 64 A du LPF) : une structuration en para-hôtellerie dans le seul but de bénéficier du Dutreil serait exposée. Le risque est faible lorsque l'activité est préexistante et réelle, mais sérieux pour un contribuable qui convertirait une location meublée en para-hôtellerie peu avant une donation, en ajoutant des prestations sans réalité économique.

Dans les deux cas, le critère déterminant reste le même : la **réalité** de l'exploitation. Peu importe le schéma retenu, les indices favorables demeurent identiques — **antériorité, substance** et **continuité** de l'activité.

---

*Le présent article est publié à des fins d'information générale et ne saurait se substituer à un conseil juridique et fiscal personnalisé. Pour toute question relative à votre situation, nous vous invitons à prendre contact avec le cabinet.*